



COMUNE DI SERDIANA

Provincia di Cagliari

Ufficio: EDILIZIA PRIVATA

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 10-02-14 N.9

Oggetto: Adozione definitiva del Nuovo Piano Attuativo in localita' "Su Sparau" in zona "D" presentatao dalle ditte Ecoserdiana spa e Nuova Ce.Mar. Granulati srl

ISTRUTTORIA

In data 17/10/2013, le società Ecoserdiana spa e la Nuova Cam.Ar. Granulati srl, con sede a Cagliari in via dell'Artigianato, n. 6, hanno presentato con nota protocollo n. 6578, la richiesta di approvazione di un nuovo piano di attuativo in località "Su Sparau, intervento in zona industriale D, dell'estensione complessiva di mq. 49.187,50, come da elaborati progettuali a firma dell'Ing. Arch. Pier Francesco Cherchi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3294;

A corredo della richiesta, sono stati allegati i seguenti elaborati tecnici:

1. All. 01 - Relazione tecnica e Norme di Attuazione;
2. Tav. 01 - Inquadramento stralcio, CTR, PUC, Planimetria catastale;
3. Tav. 02 - Planimetria con lo stato dei luoghi;
4. Tav. 03 - Planimetria con ubicazione intervento e calcolo delle superfici;
5. Tav. 04 - Zonizzazione con individuazione delle aree da edificare e con i dati di insediamento;
6. Tav. 05 - Planivolumetrico di uno dei possibili sviluppi volumetrici conforme alle prescrizioni del P.A.;
7. Tav. 06 - Schemi dei tipi volumetrici;
8. Tav. 07 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione;

A seguito di un primo esame da parte dell'ufficio tecnico comunale del Piano Attuativo "Su Sparau", con nota prot. n. 7596 del 27/11/2013, sono state richieste al progettista alcune modifiche al piano e varie integrazioni secondo i dettami dell'art. 3 delle Norme di Attuazione del PUC

Con nota del 11/01/2013, le società Ecoserdiana spa e la Nuova Cam.Ar. Granulati srl, con sede a Cagliari in via dell'Artigianato, n. 6, con nota protocollo n. 241, hanno provveduto secondo le richieste dell'ufficio tecnico comunale, alla integrazione e alla sostituzione degli elaborati tecnici sotto riportati:

1. All. 01 - Relazione tecnica e illustrativa generale;
2. All. 02 - Relazione idrogeologica;
3. All. 03 - Relazione geologica - geotecnica;
4. All. 04 - Documento di previsione di impatto acustico;
5. All. 05 - Schema di convenzione;
6. Tav. 01 - Inquadramento stralcio, CTR, PUC, Planimetria catastale e carta rischio idrogeologico;

7. Tav. 02 - Planimetria con ubicazione intervento e calcolo delle superfici;
9. Tav. 03 - Individuazione delle aree da edificare comprensiva dei dati d'insediamento;

L'area in cui è previsto il Piano Attuativo, ricade in zona "D" Industriale-Artigianale, e "D1" a Carattere Estrattivo, a seguito dell'approvazione definitiva della variante n. 5 al PUC, vigente dal 20/12/2012.

Tale variante al PUC è divenuta esecutiva in seguito a:

1. pubblicazione sul Buras n. 55 del 20/12/2012 dell'avviso di approvazione definitiva della variante, avvenuta con deliberazione C.C. n. 22 del 29/06/2010;
2. approvazione da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della delibera n. 7 del 01/08/2012, relativa allo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica delle aree site in località Su Sparau oggetto di variante al PUC;

Il Nuovo Piano Attuativo "Su Sparau", ricomprende al suo interno, anche le aree già oggetto di Piano Attuativo convenzionato con atto rep. n. 121002 del 20/05/1994 a rogito del notaio dott. Roberto Vacca, in cui al suo interno la società Ecoserdiana spa, ha realizzato un impianto di cogenerazione;

Le aree oggetto di richiesta di approvazione del Nuovo Piano Attuativo, risultano censite nel Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 21 particelle:

1. 55 della superficie di mq 2.090,00;
 2. 78 della superficie di mq 12.922,00;
 3. 53/parte della superficie di mq 4.290,50;
 4. 81 della superficie di mq 1.583,00;
 5. 84/parte della superficie di mq 170,00;
 6. 86 della superficie di mq 4.124,00;
 7. 87/parte della superficie di mq 1.753,00;
 8. 88/parte della superficie di mq 6.815,00;
 9. 93 della superficie di mq 15.155,00;
 10. 94 della superficie di mq 285,00;
- per una superficie complessiva di mq. 49.187,50.

All'interno delle aree che costituiscono il Nuovo Piano Attuativo, è stata ricompresa anche la particella n. 55, già di proprietà del Comune di Serdiana, in quanto oggetto di cessione con convenzione rep. 121002, come sopra meglio riportato;

L'art. 9 delle Norme di Attuazione del PUC stabilisce che *"ai sensi dell'art. 8, comma 1 del D.A. 20/12/1983 n° 2266/u, il P.A. dovrà prevedere una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie"*;

Sulla base dell'estensione del nuovo piano attuativo pari a mq 49.187,50, dovranno essere cedute al comune di Serdiana aree da destinare a *spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi*, pari ad almeno 4.918,75 mq, con esclusione delle sedi viarie;

Come riportato nelle tav. 01 e 02, sono state già cedute al Comune dei Serdiana, le seguenti aree, ricadenti nel mappale n. 55 del foglio n. 21:

1. mq. 588,00 destinati a viabilità;
2. mq. 1.502,00 destinati a verde pubblico;

Nel nuovo piano attuativo sono previste ulteriori cessioni per complessivi mq. 3.416,75, formanti un unico corpo e ricadenti all'interno della particella n. 53 del foglio n. 21, che sommati ai mq. 1.502,00 delle aree già cedute, portano le aree di cessione a complessivi mq 4.918,75, pertanto entro i limiti stabiliti dal PUC;

Nell'art. 4 dell'allegato 01 - "Relazione tecnica e illustrativa generale", sono riportate le "Indicazioni generali per gli interventi", che di seguito si riportano:

1. *L'indice di copertura massimo potrà essere pari al 65% della Superficie fondiaria;*
2. *Per l'edificazione in lotti confinanti, si potrà stabilire quanto segue:*
 - *Potrà essere permessa la costruzione lungo i confini con lotti contigui non ancora edificati previo atto di assenso del confinante;*
 - *Potrà essere permessa la costruzione in distacco dai confini di lotti contigui già edificati a confine a condizione che l'edificazione avvenga alla distanza minima di 4,00 (quattro) metri lineari dal confine medesimo, e 8,00 (otto) metri lineari nel caso di parete finestrata;*
 - *Le nuove costruzioni in distacco dal confine potranno, in caso di lotti in edificati, distare almeno 6,00 (sei) metri lineari dal confine medesimo;*
3. *Le distanze minime da osservare fra pareti di edifici che si fronteggeranno almeno in parte sono così fissate come da regolamento edilizio (indicare art. 35):*
 - *m. 8,00 fra superfici di cui almeno una finestrata;*
 - *m. 4,00 fra superfici non finestrate;*
4. *Per le altezze massime ci si riferirà al rispetto delle prescrizioni di piano oltreché alle esigenze tecnico-industriali che dovessero intervenire;*
5. *Potrà essere redatto apposito progetto planivolumetrico, con cui sarà individuata solo una delle possibili configurazione degli spazi e dei fabbricati da realizzare esclusivamente all'interno delle aree di concentrazione fondiaria, così come ipotizzato nella presente relazione e così come ipotizzato negli elaborati grafici. La configurazione potrà essere modificata a seguito di futuree diverse esigenze industriali, senza che questo costituisca, in alcun modo, vincolo di immutabilità per i piani attuativi che saranno redatti.*
6. *Sarà sempre possibile l'attuazione parziale del Progetto Generale, attraverso la redazione di specifici piani attuativi, che eventualmente potranno recepire le previsioni del presente Progetto generale.*

Dalla lettura delle norme di attuazione sopra elencate, si desume che le altezze dei singoli fabbricati sono quelle riportate all'interno della "Tav. 06 - Schemi dei tipi volumetrici", pertanto, le volumetrie massime consentite dal piano attuativo sono quelle che scaturiscono dal rapporto tra altezze massime consentite e l'indice di copertura del lotto;

La tavola 05 - "Planivolumetrico di uno dei possibili sviluppi volumetrici conforme alle prescrizioni del P.A.", indica una delle possibili variabili piano altimetriche del piano. Tutte le volumetrie realizzabili possono essere traslate a seconda delle esigenze dell'attività produttiva, all'interno del perimetro delle aree riportate nella "Tav. 03 - Individuazione delle aree da edificare comprensiva dei dati d'insediamento";

Il nuovo piano attuativo è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS da parte del Settore Ecologia e Polizia Provinciale della Provincia di Cagliari, ai sensi del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., che con Determinazione del Dirigente, n. 111 del 15/10/2013, ha dichiarato di non sottoporre a VAS il nuovo piano attuativo ai sensi degli artt. 11 e 12 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.;

L'area ricompresa all'interno del nuovo piano attuativo, ricade fuori dal limite di 150 m. dal "Rio Bonarba", e pertanto l'intervento non necessita dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004; Inoltre è previsto il rispetto dei limiti delle emissioni sonore stabilite dal DPCM 01/03/1991, come riportata nell'allegato "All. 04 - Documento di previsione di impatto acustico" a firma del tecnico competente in acustica Ing. Massimiliano Lostia di S. Sofia;

L'area di intervento non risulta essere interessata da dissesto idrogeologico o da fenomeni franosi, come dichiarato negli allegati "All. 02 - Relazione idrogeologica" e "All. 03 - Relazione geologica - geotecnica", a firma dell'ing. Alessia Vargiu e del Dott. Geol. Gianfranco

Piras, pertanto, l'area risulta essere stabile dal punto di vista geologico e geotecnico, mentre per quanto riguarda i fenomeni idrologici, l'area risulta a seguito dello studio di aggiornamento del PAI, interessata marginalmente da un'area a rischio moderato classificato "Hi1" - moderata, pertanto, le nuove edificazioni dovranno essere compatibili con le disposizioni dell'art. 30 delle NTA del PAI; per la quale le NTA del PAI dettano le seguenti norme:

ARTICOLO 30 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 22/11/2013, è stato adottato ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 45/89, il Nuovo Piano di Nuovo Piano Attuativo in località "Su Sparau", presentato dalla soc. Ecoserdiana spa e Nuova Cem.Ar. Granulati srl, come da elaborati progettuali a firma dell'Ing. Arch. Pier Francesco Cherchi, sotto elencati:

1. All. 01 - Relazione tecnica e illustrativa generale;
2. All. 02 - Relazione idrogeologica;
3. All. 03 - Relazione geologica - geotecnica;
4. All. 04 - Documento di previsione di impatto acustico;
5. All. 05 - Schema di convenzione;
6. Tav. 01 - Inquadramento stralcio, CTR, PUC, Planimetria catastale e carta rischio idrogeologico;
7. Tav. 02 - Planimetria con ubicazione intervento e calcolo delle superfici;
8. Tav. 03 - Individuazione delle aree da edificare comprensiva dei dati d'insediamento;
9. Tav. 04 - Zonizzazione con individuazione delle aree da edificare e con i dati di insediamento;
10. Tav. 05 - Planivolumetrico di uno dei possibili sviluppi volumetrici conforme alle prescrizioni del P.A.;
11. Tav. 06 - Schemi dei tipi volumetrici;
12. Tav. 07 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione;

Sulla pubblicazione della delibera di adozione del nuovo piano di lottizzazione, è stata data informazione mediante pubblicazione in data 30/12/2013 sul quotidiano "L'Unione Sarda" e tramite l'affissione di manifesti nell'abitato nonchè sul sito istituzione del Comune.

Come previsto dalla L.R.n. 45/89, il piano attuativo doveva restare in visione del pubblico per 30 giorni consecutivi, mentre nei successivi 30 giorni potevano essere inoltrate osservazioni al piano stesso, e pertanto sino alla data del 03/02/2014;

Nei tempi previsti dalla L.R. 45/89 non è stata presentata alcuna osservazione scritta al piano di lottizzazione di cui trattasi e, pertanto, può procedersi ai sensi dell'art. 20 comma 4 della L.R. n. 45/89 all'adozione in via definitiva del Nuovo Piano Attuativo in località "Su Sparau", presentato dalla soc. Ecoserdiana spa e Nuova Cem.Ar. Granulati srl;

CONCLUSIONI:

Secondo quanto emerso in fase istruttoria il sottoscritto geom. Salvatorangelo Dessi, esprime parere istruttorio tecnico favorevole all'approvazione definitiva del Nuovo Piano Attuativo in zona industriale in località "Su Sparau", presentato dalla soc. Ecoserdiana spa e Nuova Cem.Ar. Granulati srl, come da elaborati progettuali a firma dell'Ing. Arch. Pier Francesco Cherchi, già adottato con deliberazione di C.C. n. 53 del 22/11/2013, composto dagli

elaborati tecnici sotto elencati:

1. All. 01 - Relazione tecnica e illustrativa generale;
 2. All. 02 - Relazione idrogeologica;
 3. All. 03 - Relazione geologica - geotecnica;
 4. All. 04 - Documento di previsione di impatto acustico;
 5. All. 05 - Schema di convenzione;
 6. Tav. 01 - Inquadramento stralcio, CTR, PUC, Planimetria catastale e carta rischio idrogeologico;
 7. Tav. 02 - Planimetria con ubicazione intervento e calcolo delle superfici;
 8. Tav. 03 - Individuazione delle aree da edificare comprensiva dei dati d'insediamento;
 9. Tav. 04 - Zonizzazione con individuazione delle aree da edificare e con i dati di insediamento;
 10. Tav. 05 - Planivolumetrico di uno dei possibili sviluppi volumetrici conforme alle prescrizioni del P.A.;
 11. Tav. 06 - Schemi dei tipi volumetrici;
 12. Tav. 07 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione;
- dell'estensione di mq. 49.187,50, ricadente all'interno delle aree censite in catasto al foglio n. 21, particelle n. 55 della superficie di mq 2.090,00; 78 della superficie di mq 12.922,00; 53/parte della superficie di mq 4.290,50; 81 della superficie di mq 1.583,00; 84/parte della superficie di mq 170,00; 86 della superficie di mq 4.124,00; 87/parte della superficie di mq 1.753,00; 88/parte della superficie di mq 6.815,00; 93 della superficie di mq 15.155,00; e 94 della superficie di mq 285,00;

Serdiana, 10/02/2014

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Salvatorangelo Dessì

L'ASSESSORE AI LL.PP.

VISTA la relazione istruttoria del R.U.P..

RILEVATO che si rende necessario procedere all'adozione definitiva ai sensi dell'art. 20 comma 4, della Legge Regionale 22.12.1989, n° 45, del Nuovo Piano Attuativo in zona D in località "Su Sparau", presentato da parte delle società Ecoserdiana spa e Nuova Cem.Ar. Granulati srl, come da elaborati progettuali a firma dell'Ing. Arch. Pier Francesco Cherchi, sotto elencati:

1. All. 01 - Relazione tecnica e illustrativa generale;
2. All. 02 - Relazione idrogeologica;
3. All. 03 - Relazione geologica - geotecnica;
4. All. 04 - Documento di previsione di impatto acustico;
5. All. 05 - Schema di convenzione;
6. Tav. 01 - Inquadramento stralcio, CTR, PUC, Planimetria catastale e carta rischio idrogeologico;
7. Tav. 02 - Planimetria con ubicazione intervento e calcolo delle superfici;
8. Tav. 03 - Individuazione delle aree da edificare comprensiva dei dati d'insediamento;
9. Tav. 04 - Zonizzazione con individuazione delle aree da edificare e con i dati di insediamento;
10. Tav. 05 - Planivolumetrico di uno dei possibili sviluppi volumetrici conforme alle prescrizioni del P.A.;

11. Tav. 06 - Schemi dei tipi volumetrici;
 12. Tav. 07 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione;
- già adottato con deliberazione di Consiglio Comunale, n. 53 del 22/11/2013, e a cui sono seguite regolarmente tutte le pubblicazioni di legge;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

Di adottare definitivamente ai sensi dell'art. 20 comma 4, della Legge Regionale 22.12.1989, n° 45, il Nuovo Piano Attuativo in zona D in località "Su Sparau", presentato delle società Ecoserdiana spa e Nuova Cem.Ar. Granulati srl, come da elaborati progettuali a firma dell'Ing. Arch. Pier Francesco Cherchi, sotto elencati:

1. All. 01 - Relazione tecnica e illustrativa generale;
2. All. 02 - Relazione idrogeologica;
3. All. 03 - Relazione geologica - geotecnica;
4. All. 04 - Documento di previsione di impatto acustico;
5. All. 05 - Schema di convenzione;
6. Tav. 01 - Inquadramento stralcio, CTR, PUC, Planimetria catastale e carta rischio idrogeologico;
7. Tav. 02 - Planimetria con ubicazione intervento e calcolo delle superfici;
8. Tav. 03 - Individuazione delle aree da edificare comprensiva dei dati d'insediamento;
9. Tav. 04 - Zonizzazione con individuazione delle aree da edificare e con i dati di insediamento;
10. Tav. 05 - Planivolumetrico di uno dei possibili sviluppi volumetrici conforme alle prescrizioni del P.A.;
11. Tav. 06 - Schemi dei tipi volumetrici;
12. Tav. 07 - Progetto di massima delle opere di urbanizzazione

L'ASSESSORE AI LL.PP.

Claudio Marceddu

PARERE: Regolarita' tecnica (art, 49, c.5, T.U. D.Lgs 18.8.2000 n. 267)

In data 13-02-14

VISTO con parere Favorevole

Il Responsabile del servizio
LOCCI MARCO